



COMUNE DI SAN FRANCESCO AL CAMPO

REGIONE PIEMONTE – PROVINCIA DI TORINO

Ufficio Tributi

REGOLAMENTO
PER L'IMPOSTA
COMUNALE SUGLI
IMMOBILI

ICI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 25/02/2010

TITOLO I

IMMOBILI SOGGETTI ALL'IMPOSTA

Articolo 1

Presupposto dell'imposta

Presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli – così come definiti nei successivi articoli di questo titolo – siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Articolo 2

Esclusioni

In via generale, gli immobili che non sono classificabili come aree fabbricabili, terreni agricoli o fabbricati sono esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta.

Sono specificatamente esclusi dall'imposta:

- i terreni incolti e abbandonati sui quali non si esercita l'agricoltura secondo i criteri di imprenditorialità;
- i terreni, non compresi nel Piano Regolatore Generale, che non sono destinati all'agricoltura;
- i terreni, compresi nel Piano Regolatore Generale, che non sono destinati ad aree fabbricabili.

Articolo 3

Esenzioni

Sono esenti dall'imposta gli immobili indicati nell'articolo 7 del Decreto Legislativo 504/1992 e successive modifiche ed integrazioni posseduti dagli enti pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali. Le esenzioni di cui all'articolo 7 lettera i) del Decreto Legislativo precitato si applicano soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che direttamente utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.

L'esenzione disposta dall'articolo 7, comma 1 lettera i), del Decreto Legislativo 504/1992, si intende applicabile alle attività indicate nella medesima lettera che non abbiano esclusivamente natura commerciale; la qualifica di ente non commerciale, non avente per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, è determinata in conformità a quanto disposto dagli articoli 143, 148 e 149 del D.P.R. 917/86.

Il diritto all'esenzione è subordinato alla presentazione al Comune da parte dell'Ente non commerciale di apposita autocertificazione, vistata dall'organo di controllo, attestante la sussistenza dei requisiti con allegazione dello Statuto e periodicamente del rendiconto economico e finanziario secondo le disposizioni statutarie onde comprovare l'assenza delle condizioni che ai sensi dell'articolo 149 del DPR 917/1986 comportano la perdita della qualifica di ente non commerciale.

L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

Articolo 4 Definizione di fabbricato

Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano.

Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza, vale a dire quell'area che non avrebbe ragione di esistere in mancanza del fabbricato (Es. piccoli cortili censiti al N.C.E.U. quali beni comuni non censibili, orticello privato di limitate dimensioni e casi simili da valutare specificatamente).

Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato, accertata anche mediante verifica presso Enti di erogazione servizi (Es. Enel, Telecom, Italgas, Acquedotto, ecc.). In mancanza di presentazione di denuncia di fine lavori si intenderà per termine di ultimazione degli stessi la data effettiva di occupazione, ed in ogni caso, non oltre il termine previsto dal permesso di costruire o della sua eventuale proroga.

Articolo 5 Definizione di area fabbricabile

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti nel Comune durante il periodo d'imposta, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Sono da considerarsi, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali a titolo principale, purché dai medesimi condotti, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Si considerano imprenditori agricoli professionali a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi previsti dall'articolo 11 della Legge 9/1963 e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia; la cancellazione dei predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo.

Nel caso di comunione tale condizione si considera soddisfatta, nei confronti dei soli contitolari aventi i requisiti sopra indicati e solo quando il reddito agrario loro prodotto rappresenta almeno i due terzi del reddito fiscale complessivo da lavoro, computandosi anche il reddito da pensione diversa da quella agricola e sono soddisfatte le altre condizioni poste dall'articolo 58 del Decreto Legislativo 446/1997 e successive modificazioni ed integrazioni, fermo restando la tassazione completa delle quote possedute dagli altri contitolari non qualificati.

Articolo 6 Definizione di terreno agricolo

Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività, di cui all'articolo 2135 del Codice Civile. Non sono considerati terreni agricoli i terreni incolti o, comunque, adibiti all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice Civile oppure piccoli

appezzamenti di terreno, condotti da non imprenditori agricoli professionale, i cui prodotti sono utilizzati per uso proprio del possessore o della propria famiglia.

TITOLO II SOGGETTI DELL'IMPOSTA

Articolo 7 Soggetti passivi

Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'articolo 1, ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, concessione sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività. Nel caso di concessione su aree demaniali soggetto passivo è il concessionario.

Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. In caso di fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria.

Articolo 8 Soggetto attivo

Il soggetto attivo dell'imposta di cui all'articolo 1 è il Comune di San Francesco al Campo su cui insiste, interamente o prevalentemente la superficie dell'immobile oggetto di imposizione. L'imposta non si applica agli immobili di cui al precedente articolo 1 dei quali il Comune è proprietario ovvero titolare dei diritti indicati nel precedente articolo 6 comma 1 quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

TITOLO III BASE IMPONIBILE

Articolo 9 Base imponibile

La base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui all'articolo 1, come determinato a norma di questo titolo.

Articolo 10 Base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto

Per i fabbricati iscritti in catasto, ai sensi del primo periodo dell'ultimo comma dell'articolo 52 del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con decreto del Presidente della Repubblica 131/1986, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto vigenti al primo gennaio dell'anno di imposizione ed aumentati del 5 per cento, i seguenti moltiplicatori:

- **34** per i fabbricati iscritti in categoria C/1 (negozi e botteghe);
- **50** per i fabbricati iscritti in categoria catastale A/10 (uffici e studi privati) ed in categoria catastale D (immobili a destinazione speciale);
- **100** per tutti gli altri fabbricati iscritti nelle categorie catastali A (immobili a destinazione ordinaria) e C (immobili a destinazione commerciale e varia) diversi dai precedenti.

Articolo 11 Base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto

Per gli immobili di interesse storico o artistico ai sensi dell'articolo 10 del Decreto Legislativo 42/2004 e ai sensi dell'articolo 10 della Legge 137/2002 in materia di "Codice dei beni culturali e del paesaggio" in quanto destinati ad abitazione e non strumentali per l'esercizio di un'attività economica, la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando alla rendita catastale, determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato, i moltiplicatori di cui all'articolo 5 comma 2 del Decreto Legislativo 504/1992. Qualora detti immobili siano censiti in categorie del gruppo C o D, per le quali la consistenza è espressa in metri quadrati od in metri cubi, ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente comma, la superficie è trasformata in vani catastali dividendola per il coefficiente 16, con arrotondamento al mezzo vano.

Articolo 12 Base imponibile dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, dall'ammontare, al lordo delle quote d'ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, ed applicando, per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti annualmente stabiliti con decreto del Ministro delle Finanze a norma dell'articolo 7 penultimo periodo del comma 3 del Decreto Legge 339/1992 convertito, con modificazione dalla Legge 359/1992.

In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministro delle Finanze 701/1994, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali ad estensione della procedura prevista nel terzo periodo dell'articolo 11 comma 1 del Decreto Legislativo 504/1992.

In mancanza di rendita proposta, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

Articolo 13

Base imponibile delle aree fabbricabili

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, commisurato seguendo i criteri previsti all'articolo 30 e seguenti del presente Regolamento.

In caso di utilizzo edificatorio dell'area, sino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero se antecedente alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

Articolo 14

Fabbricati in corso di costruzione o soggetti ad interventi di demolizione con ricostruzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

In caso di demolizione del fabbricato e ricostruzione dello stesso sull'area di risulta, oppure nel caso di recupero edilizio effettuato ai sensi dell'articolo 31 comma 1 lettere C e D, della Legge 457/1978:

- L'area da considerare fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, in luogo del valore desunto dalla rendita catastale del fabbricato di cui ai precedenti commi, è quella riconducibile alla superficie fondiaria utilizzata ai fini edificatori ovvero all'area cortiliva di pertinenza del fabbricato soggetto ad intervento, identificabili catastalmente.
- Le modalità di calcolo del valore sono le stesse dettate dal presente regolamento per le aree fabbricabili.
- Nel caso in cui l'immobile ricada nelle zone agricole del Piano Regolatore Generale e fosse sprovvisto dei requisiti di ruralità, l'area fabbricabile sarà per analogia comparata alle aree edificabili della zona territoriale di appartenenza con uguale destinazione d'uso e consistenza. L'area da considerare fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, in luogo del valore desunto dalla rendita catastale del fabbricato di cui ai precedenti commi, è quella riconducibile alla superficie fondiaria utilizzata ai fini edificatori ovvero all'area cortiliva di pertinenza del fabbricato soggetto ad intervento, identificabili catastalmente.
- Le modalità per il calcolo del valore sono le stesse dettate dal presente regolamento per le aree fabbricabili.
- Nel caso in cui l'immobile ricada nella zone agricole del Piano Regolatore Generale e fosse sprovvisto dei requisiti di ruralità, l'area fabbricabile sarà per analogia

comparata alle aree edificabili della zona territoriale di appartenenza con uguale destinazione d'uso e consistenza.

Ai sensi del comma 6 dell'articolo 5 del Decreto Legislativo 504/1992, nel caso di utilizzazione edificatoria dell'area, il termine iniziale per il calcolo dell'imposta sull'area fabbricabile coincide con la data di rilascio del permesso di costruire o, se anteriore, con la data della demolizione.

Il termine finale di cui al comma precedente ovvero quello iniziale per il calcolo dell'imposta sul fabbricato coincide con la data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Articolo 15

Base imponibile dei terreni agricoli

Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al primo gennaio dell'anno di imposizione ed aumentato del venticinque per cento, un moltiplicatore pari a settantacinque.

Articolo 16

Base imponibile dei terreni agricoli condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli a titolo principale

I terreni agricoli posseduti e condotti da persone fisiche esercenti l'attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, come definiti dall'articolo 1 del Decreto Legislativo 99/2004, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente € 25.822,85 e con le seguenti riduzioni:

1. del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti € 25.822,85 e fino a € 61.974,83;
2. del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente € 61.974,83 e fino a € 103.291,38;
3. del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente € 103.291,38 e fino a € 129.114,23.

Agli effetti di cui al comma 1 si assume il valore complessivo dei terreni condotti dal soggetto passivo, anche se ubicati sul territorio di più Comuni. Nel caso di contitolarità l'importo della detrazione e quelli sui quali si applicano le riduzioni spettano per intero ma ai soli soggetti in possesso delle qualifiche indicate al comma 1 del presente articolo sulla quota di possesso da ciascun soggetto detenuta.

TITOLO IV
DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELL'IMPOSTA
RIDUZIONI E DETRAZIONI

Articolo 17
Determinazione delle aliquote

L'aliquota è stabilita dal Comune, con deliberazione da adottare entro il 31 dicembre di ogni anno, con effetto per l'anno successivo, salvo proroghe stabilite per legge e salvo quanto disposto dall'articolo 54 del Decreto Legislativo 446/1997 e successive modificazioni.

Se la delibera non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota dell'anno precedente che comunque non può essere inferiore al 4 per mille, ferma restando la disposizione di cui all'articolo 84 del Decreto Legislativo 77/1995, come modificato dal Decreto Legislativo 336/1996.

Articolo 18
Diversificazione tariffaria

Fermo quanto stabilito dall'articolo 23 comma 3 del presente regolamento, l'aliquota deve essere deliberata in misura non inferiore al 4 per mille, né superiore al 7 per mille e può essere diversificata entro tale limite, con riferimento ai casi di immobili diversi dalle abitazioni, o posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o di alloggi non locati; l'aliquota può essere agevolata in rapporto alle diverse tipologie degli enti senza scopo di lucro. L'eventuale applicazione dell'aliquota ridotta, prevista per l'abitazione principale, è applicata anche alle relative pertinenze.

La facoltà di cui al comma precedente può essere esercitata anche limitatamente alle categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale, individuate con deliberazione del Consiglio Comunale.

Il Comune può deliberare annualmente un'aliquota ridotta, comunque non inferiore al 4 per mille, in favore delle persone fisiche soggetti passivi e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel Comune, nonché per gli alloggi assegnati in locazione dagli istituti ex IACP come abitazione principale, nonché, per quelle locate con contratto registrato ad un soggetto che le utilizzi come abitazione principale.

L'aliquota può essere stabilita dal comune nella misura del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a tre anni, relativamente ai fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione di immobili.

Il Comune può deliberare inoltre un'aliquota ridotta comunque non inferiore al 4 per mille per l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in Istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata o totalmente concessa in uso gratuito a familiari.

Il Comune può fissare aliquote agevolate dell'ICI anche inferiori al 4 per mille, a favore di proprietari che eseguano interventi rivolti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nei centri storici, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali. L'aliquota agevolata è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

Alle pertinenze dell'abitazione principale, da individuarsi sulla base dei principi stabiliti dall'articolo 817 del Codice Civile, è applicata l'aliquota stabilita dal Comune per l'abitazione principale. A tal fine, il soggetto passivo è tenuto a denunciarle al Comune con la dichiarazione ICI oppure con successiva comunicazione degli estremi catastali dell'abitazione principale e delle sue pertinenze. Tale adempimento ha valore a tempo indeterminato, salvo modifiche d'uso o di destinazione delle unità immobiliari che comportino un loro diverso assoggettamento all'Imposta Comunale sugli Immobili.

La deliberazione è pubblicata per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Articolo 19 Determinazione dell'imposta

L'imposta è determinata applicando alla base imponibile le aliquote vigenti nel Comune nel periodo d'imposta.

Articolo 20 Versamenti e riscossione

L'imposta è dovuta dai soggetti passivi per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma imposizione tributaria.

I soggetti passivi devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al Comune per l'anno in corso in due rate alle quali la prima, entro il 16 del mese di giugno, pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente. La seconda rata deve essere entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata. Permane la facoltà del contribuente di provvedere al versamento dell'imposta dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno.

Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché sia individuato l'immobile a cui i versamenti si riferiscono e siano comunicati i nominativi degli altri contitolari.

L'imposta deve essere corrisposta mediante versamento su modello F24 o su Conto Corrente Postale intestato al Comune di San Francesco al Campo, con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a €0,49 o per eccesso se è superiore.

Il comune stabilisce annualmente gli importi minimi al di sotto dei quali non deve essere effettuato il versamento.

Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti tempestivamente effettuati ad un comune diverso da quello competente, quando viene data comunicazione dell'errore entro due anni al funzionario responsabile della gestione dell'imposta, ed il Comune che ha incassato il tributo provvede all'accredito della somma.

Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro 90 giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al Comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Detti soggetti sono, altresì, tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

Le disposizioni di cui al precedente comma trovano applicazione anche nei casi di amministrazione straordinaria, così come previsto dall'articolo 36 del Decreto Legislativo 270/1999.

A decorrere dall'anno 2007, è soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione o della comunicazione prevista dall'articolo 59 comma 1 lettera l) numero 1) del Decreto legislativo 446/1997. Resta fermo l'obbligo di presentazione della dichiarazione nei casi in cui gli elementi rilevanti dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'articolo 3-bis del Decreto Legislativo 463/1997 concernente la disciplina del modello unico informatico.

Articolo 21

Riduzione per i fabbricati inagibili

L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

L'inagibilità è accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.

In alternativa il contribuente ha facoltà di provare l'inagibilità con dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 15/1968 rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Sono considerati inagibili i fabbricati che risultano oggettivamente ed assolutamente inadatti all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone. Non sono da considerarsi inagibili gli immobili in cui il mancato utilizzo sia dovuto a lavori edilizi di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento dell'immobile. La riduzione dell'imposta nella misura del 50 per cento si applica dalla data di presentazione della domanda di perizia all'Ufficio Tributi oppure dalla data di presentazione all'Ufficio Tributi di dichiarazione sostitutiva attestante, oltre che il non uso, lo stato di inagibilità. L'eliminazione della causa ostativa all'uso dei locali è portata a conoscenza del Comune con la dichiarazione ICI.

Non possono godere della presente riduzione i fabbricati ultimati per i quali non venga richiesta nuova agibilità ed i fabbricati non completamente utilizzati per mera volontà del possessore.

Articolo 22

Nozione di abitazione principale

Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale e i suoi familiari hanno la residenza anagrafica.

Articolo 23

Unità immobiliari equiparate ad abitazione principale

Sono equiparate alle abitazioni principali per quanto concerne l'aliquota ridotta:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari;
- le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risultino locate e a condizione che siano abitabili;
- le pertinenze destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, ancorché, possedute a titolo di proprietà o di altro diritto reale da persone fisiche contitolari con il possessore della predetta abitazione principale. Si considerano pertinenziali anche le unità immobiliari iscritte in categoria catastale C/2 (depositi, cantine e simili), C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte, soffitte e simili), e sebbene ubicate in edifici diversi da quello in cui è situata l'abitazione principale.

-

Sono altresì equiparate alle abitazioni principali le unità immobiliari concesse in uso gratuito:

- ai parenti in linea retta e collaterale fino al secondo grado (genitori e figli, nonni e nipoti, zii e nipoti);
- al coniuge ancorché separato o divorziato;
- agli affini entro il secondo grado (suoceri, generi e nuore, cognati).

Tale equiparazione, da comprovarsi mediante autocertificazione, è estesa limitatamente all'aliquota agevolata, anche alla concessione gratuita di quote di proprietà o altri diritti reali a favore delle persone sopra indicate.

Articolo 24

Detrazione per l'abitazione principale

Dall'imposta dovuta per la sola unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, un minimo di € 103,30 rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta o in base alla quota di possesso o in parti uguali indipendentemente dalla percentuale di possesso.

Con la deliberazione di cui all'articolo 19 del presente regolamento, la detrazione di cui al comma precedente può essere elevata fino a € 258,23, nel rispetto degli equilibri di

bilancio. Il contribuente ai cui spetta la maggiore detrazione, per poterne usufruire deve presentare all'Ufficio Tributi autocertificazione che ne attesti l'idoneità.

L'importo della detrazione può essere elevato anche oltre € 258,23 fino a concorrenza dell'intera imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo. In tal caso, tuttavia, l'aliquota per le unità immobiliari tenute a disposizione del contribuente non può essere deliberata in misura superiore a quella ordinaria.

La facoltà di aumentare le detrazioni a norma dei precedenti commi può essere esercitata anche limitatamente a determinate categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale, individuate con deliberazione del Consiglio Comunale.

Se l'ammontare della detrazione stabilita per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale non trova capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale deve essere computata per la parte residua sull'imposta dovuta per le pertinenze.

TITOLO V
GESTIONE DELL'IMPOSTA
ACCERTAMENTO – CONTENZIOSO - RIMBORSI

Articolo 25
Accertamenti

Per quanto concerne il tributo sottoposto ad accertamento, contenzioso o rimborso le modalità vengono dettagliate nel Regolamento Generale per la disciplina delle Entrate Comunali.

Articolo 26
Casi particolari

La Giunta Comunale può stabilire differimenti di termine per i versamenti, per situazioni particolari.

La concessione della dilazione è subordinata all'applicazione degli interessi moratori ed alla presentazione di apposita polizza fidejussoria, bancaria od assicurativa.

Il Comune concede la rateazione delle somme dovute a seguito di liquidazione, accertamento o iscrizione a ruolo quando il pagamento per imposta, sanzioni ed interessi p superiore ad € 500,00.

Se il credito di imposta è superiore ad € 5.000,00, il contribuente è tenuto a presentare idonea garanzia mediante fideiussione bancaria o assicurativa per l'intero periodo di rateazione aumentato di un anno, previa sottoscrizione di apposita convenzione contenente le condizioni di dilazione dell'importo dovuto al Comune.

Le rate hanno scadenza mensile con pagamento entro l'ultimo giorno di ciascun mese; il mancato versamento anche di una rata comporta la decadenza dal beneficio; l'Amministrazione Comunale procede al recupero del credito residuo in unica soluzione escutendo la garanzia prestata.

In nessun caso è concessa la dilazione delle somme per quali sono già iniziati gli atti della procedura esecutiva successivi alla notifica della cartella esattoriale.

Dalla data di scadenza naturale del termine di pagamento fino alle scadenze concordate a seguito della dilazione, maturano gli interessi legali.

TITOLO VI

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

Articolo 27 Individuazione

Le aree edificabili, così come definite dall'articolo 5 del presente Regolamento sono specificatamente individuate nelle tavole di Piano Regolatore Generale Comunale come segue:

AREE RESIDENZIALI

Aree residenziali di completamento (RC)

Aree residenziali di nuovo impianto (RN)

AREE TERZIARIE

Aree a destinazione terziaria (TN)

AREE PER INSEDIAMENTI PRUDUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

Aree a destinazione produttiva di nuovo impianto (PN)

Articolo 28 Criteria di valutazione dell'area

In base a quanto previsto dal comma 5 dell'articolo 5 del Decreto legislativo 504/1992 e dall'articolo 3 del presente Regolamento, il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del primo gennaio dell'anno di imposizione.

Il valore delle aree fabbricabili sarà determinato sulla base del *valore medio* parametrato alle caratteristiche dell'area secondo le modalità e la misura definiti nei successivi commi e articoli del presente regolamento.

Il *valore medio* delle aree fabbricabili, sarà determinato annualmente dall'Ufficio Tecnico che assumerà informazioni presso le fonti di mercato che saranno ritenute più attendibili. Per *valore medio* si intende la media aritmetica dei valori rilevati in ogni singola zona territoriale relativi ad un'area fabbricabile ordinaria intesa come area edificabile a prevalente destinazione residenziale e soggetta ad attuazione tramite intervento edilizio diretto.

Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del presente articolo, al contribuente non compete alcuno rimborso relativo alla eccedenza di imposta versata a tale titolo.

Articolo 29 Parametri di valutazione dell'area

Il *valore medio* di cui al precedente articolo 28, sarà adattato ad ogni singola zona tramite l'applicazione dei coefficienti contenuti nei parametri successivamente elencati, che terranno conto di diversi fattori:

- Destinazione d'uso prevista dal Piano Regolatore Generale Comunale.
- Oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione.

DESTINAZIONE D'USO PREVISTA DAL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Posto a base 1,00 il valore medio dell'area edificabile di completamento (RC – articolo 36 norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale), senza obbligo di presentazione di Strumento urbanistico Esecutivo, si applicheranno i seguenti moltiplicatori:

- 0,80 per le zone soggette ad intervento abitativo residenziale (zona RC con obbligo presentazione Strumento Urbanistico Esecutivo)
- 1,20 per le zone soggette ad intervento abitativo residenziale (zona RN)
- 0,75 per le zone con prevalente tipologia direzionale – terziaria (zone TN)
- 0,60 per le zone con prevalente tipologia artigianale – industriale (zone PN)

Per le zone individuate dal Piano Regolatore Generale Comunale come comparti di interesse pubblico soggetti ad attuazione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale previo acquisizione con procedura espropriativa, il valore dell'area edificabile sarà calcolato secondo quanto disposto dall'articolo 2 comma 89 della Legge 244/2007 (Finanziaria 2008).

ONERI PER LAVORI DI ADATTAMENTO DEL TERRENO NECESSARI PER L'EDIFICAZIONE NEI COMPARTI SOGGETTI AD INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Posto a base 1,00 il valore medio dell'area edificabile, intesa come area ad intervento edilizio diretto, si applicheranno i seguenti moltiplicatori:

- 1,50 per tutte le aree con l'obbligo di presentazione dello strumento urbanistico esecutivo dal momento in cui il medesimo viene approvato in Consiglio Comunale.

Articolo 30

Indennità di espropriazione

Qualora l'imposta pagata dall'espropriato negli ultimi cinque anni sia superiore a quella determinata dall'indennità di espropriazione, oltre all'indennità è dovuta dall'espropriante una maggiorazione, comprensiva degli interessi legali, pari alla maggior somma corrisposta.

Articolo 31

Valore di stima

La stima del valore di mercato sarà applicata con le seguenti modalità:

- il valore di stima calcolato sulla base del metodo di cui ai precedenti articoli rappresenta un valore medio da confrontare col valore dichiarato;

- nel caso in cui il valore dichiarato non sia inferiore di oltre il 5 per cento di quello di stima, la denuncia del proprietario sarà accettata come veritiera.

Articolo 32 Competenze

L'Ufficio Tributi e l'Ufficio Tecnico collaborano all'accertamento del valore delle aree fabbricabili.

In particolare spettano all'Ufficio Tributi l'accertamento e la liquidazione dell'imposta e più in generale la responsabilità del buon andamento del servizio e dei rapporti con il pubblico.

Spettano all'Ufficio Tecnico l'inventario delle aree edificabili con l'indicazione delle caratteristiche di cui ai parametri dell'articolo 28, l'aggiornamento del valore medio di cui all'articolo 30 e il calcolo del valore di stima.

Articolo 33 Presupposto dell'imposta

Per le aree che saranno destinato come edificabili da eventuali varianti al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, l'imposta si applica dal momento dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del nuovo strumento urbanistico ed in base a quanto stabilito dall'articolo 32 del presente regolamento.

Per le aree che non saranno più classificate come aree fabbricabili da eventuali modifiche al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.

In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato effettuato l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dall'effettuazione dell'accatastamento o di effettiva occupazione. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie utile risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

Articolo 34 Rimborso per dichiarata inedificabilità dell'area

Qualora un'area sia resa in edificabile dagli strumenti urbanistici, in contribuente può richiedere il rimborso dell'imposta pagata per l'anno in cui è stato approvato il provvedimento, dalla data della sua esecutività.

La disposizione di cui al presente articolo si applica anche in caso di inedificabilità susseguente a disposizioni legislative.

Articolo 35
Aggiornamenti

Il nuovo valore medio sarà individuato, previa determinazione dell'Ufficio Tecnico, entro il 30 aprile di ogni anno. Eventuali modifiche e rivalutazioni saranno notificate ai contribuenti.

I nuovi valori dei coefficienti saranno oggetto di apposita determinazione dell'Ufficio Urbanistica, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi.

TITOLO VII NORME FINALI

Articolo 36 Abrogazioni

Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento cessano di avere efficacia tutte le disposizioni regolamentari precedentemente deliberate per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

Articolo 37 Rinvio a norme e regolamenti

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le seguenti Leggi e Regolamenti:

- Decreto Legislativo 504/1992
- Decreto Legislativo 446/1997
- Legge 212/2000 in materia di "Statuto dei diritti del contribuente" e s.m.i.
- Legge 296/2006
- Legge 248/2006 di conversione del Decreto Legge 223/2006 – "Decreto Bersani"
- Legge 244/2007 (Finanziaria 2008)
- "Regolamento Generale delle Entrate" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 43 del 27/11/2000 e s.m.i.

Articolo 38 Entrata in vigore

Ai sensi dell'articolo comma 169 della Legge 296/2006 (Finanziaria 2007) il presente regolamento entra in vigore con decorrenza dal 1° gennaio 2010 anche se approvato successivamente all'inizio dell'esercizio finanziario in corso, purché gli enti deliberino le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro il termine fissato da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione.